निबंधन संख्या पी0टी0-40

बिहार गजट

असाधारण अंक

बिहार सरकार द्वारा प्रकाशित

13 आश्विन 1942 (श0)

(सं0 पटना 724) पटना सोमवार 5 अक्तूबर 2020

उद्योग विभाग

अधिसूचना

10 सितम्बर 2020

सं0 5/स0 मु0 (SLP)–20/2012 (खण्ड)–2528—कोरोना महामारी ने दुनिया के सामने अभूतपूर्व परिस्थिति उत्पन्न कर दिया हैं। बिहार इससे अप्रभावित नहीं है। देश के विभिन्न हिस्सों से लाखों की संख्या में श्रमिक बिहार वापस आये हैं। उनके लिए रोजगार का सृजन करना वर्तमान में सरकार की सबसे महत्वपूर्ण जिम्मेवारी है। चूँकि इन श्रमिकों में अत्यधिक संख्या औद्योगिक श्रमिकों की है, अतएव औद्योगिक क्षेत्रों में उनके लिए रोजगार सृजन करने की आवश्यकता है। निवेश और रोजगार सृजन को बढ़ावा देने के लिए राज्य सरकार द्वारा बिहार औद्योगिक निवेश प्रोत्साहन नीति, 2016 में संशोधन कर दिया गया है। आकर्षक दरों एवं आसान शर्त्तों पर भूमि की उपलब्धता हेतु उद्योग संघों द्वारा लंबे समय से माँग की जाती रही है। अतः औद्योगिक भू–खण्डों की उपलब्धता के अनुपात में उनके बढ़ते हुए माँग को देखते हुए, बिहार औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकार (बियाडा) अधिनियम, 1974 (समय–समय पर संशोधित) की धारा–14(ङ) के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों का उपयोग करते हुए बियाडा के अधीन औद्योगिक क्षेत्रों के भू–खण्डों के आवंटन के लिए नीति एवं प्रक्रिया के संबंध में बिहार सरकार द्वारा निम्नांकित निर्देश निर्गत किया जाता है :–

1. **औद्योगिक भू–खण्डों का वर्गीकरण**

1.1 बियाडा के नये औद्योगिक क्षेत्रों में उपलब्ध कुल भू–खण्डों को विभिन्न श्रेणियों में निम्न प्रकार से वर्गीकृत किया जायेगाः–

(क) 0.25 एकड़ तक का क्षेत्र
(ख) 0.25 एकड़ से अधिक एवं 0.50 एकड़ तक का क्षेत्र
(ग) 0.50 एकड़ से अधिक एवं 1.00 एकड़ तक का क्षेत्र
(घ) 1.00 एकड़ से अधिक एवं 2.00 एकड़ तक का क्षेत्र
(ङ) 2.00 एकड़ से अधिक एवं 5.00 एकड़ तक का क्षेत्र
(च) 5.00 एकड़ से ऊपर का क्षेत्र

1.2 **भू–खण्डों का विभाजन**

उपर्युक्त कंडिका–1.1 में वर्गीकृत भू–खण्डों का विभाजन इस प्रकार किया जायेगा ताकि कम से कम :–

(क) आवंटन योग्य भूमि का 25% का विभाजन ऐसे भू–खण्डों में किया जायेगा जिनका रकवा 0.5 एकड़ या उससे कम का हो, और

(ख) शेष 75% उपलब्ध आवंटन योग्य भूमि विभिन्न आकार के भू–खण्डों के मांग/उद्यमियों के आवश्यकता के आलोक में निदेशक पर्षद द्वारा समय–समय पर लिए गए निर्णय के अनुसार विभाजित किया जायेगा।

1.3 आवेदन विशेष भूखंड आकार की श्रेणियों के लिए आमंत्रित किये जायेंगे। बियाडा का निदेशक पर्षद एक समय में एक औद्योगिक क्षेत्र में पूरी उपलब्ध भूमि/भूखंड का आवंटन नहीं करने का निर्णय ले सकती है और एक औद्योगिक क्षेत्र में विभिन्न श्रेणियों/भू–खण्डों के लिए आवंटन विभिन्न चरणों/अवधि में कर सकती है।

2. आवंटन के लिए सीमांकन का उद्देश्य

2.1 बियाडा द्वारा भावी आवेदक को आवंटन के लिए उपलब्ध भू–खण्डों की एक सूची अपनी वेबसाईट (www.biadabihar.in)पर उपलब्ध कराया जायेगा।उपलब्ध भू–खण्डों की विवरणी उनके क्षेत्र एवं संख्या के साथ वेबसाईट पर होगी और इसे प्रत्येक माह के अंतिम कार्यदिवस पर अद्यतन किया जायेगा।

2.2 बियाडा द्वारा 01 जनवरी, 2020 या उसके बाद विकसित/अधिग्रहित औद्योगिक क्षेत्र में कुल भू–खण्डों एवं गन्ना मिलों से प्राप्त भूमि का 10% निम्न वर्ग के उद्यमियों के लिए आरक्षित किया जायेगाः–

(i) अनुसूचित जाति/जनजाति के उद्यमी
(ii) अति पिछड़ा वर्ग के उद्यमी
(iii) महिला उद्यमी

इन भू–खण्डों का आकार 0.25 एकड़ से बड़ा नहीं होगा। आरक्षित भू–खण्डों को पुनः अनुसूचित जाति/जनजाति के लिए 60%, अति पिछड़ा वर्ग के लिए 30% एवं महिला तथा दिव्यांग के लिए 10% के अनुपात में आरक्षित किया जाएगा।

2.3 कंडिका–1.2(क) में उल्लेखित भूमि सूक्ष्म एवं लघु उद्यमों एवं स्टार्टअप के लिए आरक्षित होगी।

3. आवंटन का उद्देश्य

3.1 इस नीति के अन्तर्गत निम्न प्रक्षेत्रों/इकाईयों को भूमि आवंटित की जायेगी :–

(i) ऐसे विनिर्माण उद्योग जिनमें महत्वपूर्ण रोजगार सृजन की संभावना हो और बिहार औद्योगिक निवेश प्रोत्साहन नीति, 2016 के अन्तर्गत प्राथमिकता या उच्च प्राथमिकता प्रक्षेत्रों की सूची में उल्लेखित हो।
(ii) ऐसे प्रक्षेत्र जिनमें अन्य राज्यों में विनिर्माण करने वाली इकाईयों में काम करने वाले कुशल कामगार जो कोविड–19 के दौरान राज्य में लौटे हैं, नियोजित हों।

3.2 राज्य में लौटने वाले श्रमिकों के कौशल सर्वेक्षण के आधार पर कुछ प्रक्षेत्र/इकाईयाँ जो इस नीति के तहत भूमि आवंटन के पात्र हैं, निम्नवत् हैः–

(i) कपड़ा एवं वस्त्र
(ii) खेल–कूद का सामान
(iii) चमड़ा का सामान
(iv) खाद्य प्रसंस्करण
(v) फर्नीचर विनिर्माण
(vi) मेटल फेब्रिकेशन
(vii) रत्न एवं आभूषण
(viii) इलेक्ट्रीकल एवं इलेक्ट्रॉनिक हार्डवेयर विनिर्माण

बियाडा के निदेशक पर्षद को राज्य सरकार के विभिन्न एजेंसियों द्वारा किए गए कौशल सर्वेक्षण के आधार पर इस नीति की अवधि के दौरान समय–समय पर इस सूची का पुनरीक्षण करने का अधिकार होगा।

3.3 राज्य सरकार के पास यह अधिकार होगा कि किसी विशेष औद्योगिक क्षेत्र या उसके अंश को विशिष्ट कार्य हेतु आरक्षित रखे और वैसी स्थिति में उस क्षेत्र या उसके अंश का उसी विशिष्ट कार्य हेतु आवंटन होगा जब तक कि सरकार उसका परिवर्त्तन या उसे आरक्षित सूची से बाहर नहीं करें।

3.4 ऐसी स्थिति में जिसमें किसी प्रकार के उद्योग की स्थापना राज्य के व्यापक हित में हो, तो सरकार विशेष औद्योगिक क्षेत्र के विशिष्ट भू–क्षेत्र का आवंटन वैसे उद्योगों को करने हेतु निर्देश दे सकती है और यह प्राधिकार के लिए बाध्यकारी होगा। ऐसे दिशा–निर्देश बिहार औद्योगिक निवेश प्रोत्साहन नीति, 2016 के विपरीत नहीं होगें।

4. आवंटन हेतु सक्षम प्राधिकार

4.1 बिहार औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकार (वित्तीय, सेवा एवं तकनीकी) विनियमन, 2007 में निहित 1.4.1 में एक परियोजना समाशोधन समिति (PCC) का प्रावधान है जिसके सदस्य निम्नांकित हैं:

(i) प्रबंध निदेशक, बियाडा
(ii) सभी कार्यकारी निदेशक
(iii) उद्योग निदेशक या उनके प्रतिनिधि
(iv) संयुक्त सचिव, वित्त विभाग, बिहार सरकार
(v) अध्यक्ष, बिहार राज्य प्रदूषण नियंत्रण पर्षद या उनके प्रतिनिधि
(vi) बियाडा के सलाहकार–प्रबंध निदेशक द्वारा नामित
(vii) बिहार के उद्योग संघों के दो प्रतिनिधि

4.2 सभी भू–आवंटन परियोजना समाशोधन समिति (PCC) के माध्यम से किया जायेगा। परियोजना समाशोधन समिति (PCC) से उचित मंजूरी मिलने के बाद भूमि के आवंटन के लिए सक्षम प्राधिकार प्रबंध निदेशक होंगें।

4.3 बियाडा कंडिका 1.1 के अधीन श्रेणियों के लिए भूखंड के आवंटन हेतु आवेदन ऑनलाइन ही प्राप्त करेगा और आवेदनों की जांच कोटिवार की जायेगी।

5. आवंटन की प्रकिया

5.1 प्रबंध निदेशक, बियाडा प्राप्त ऑनलाईन आवेदन को नीचे दिए गए पूर्व अहर्त्ता हेतु मापदण्डों के आधार पर मूल्यांकन करेंगें:–

(i) निवेशक का शुद्ध संपत्ति (Net Worth) प्रस्तावित निवेश का कम से कम 20 प्रतिशत होना चाहिए।
(ii) निवेशक का औसत वार्षिक टर्नओवर पूर्ववर्ती 03 लेखा वर्षों में कम से कम 50 करोड़ रू0 होना चाहिए।
(iii) पिछले तीन वर्षों में से कम से कम दो वर्षों में निवेशक को संचालन लाभ होना चाहिए।
(iv) कंडिका–1.2(क) में उल्लेखित भू–खण्डों के आवंटन के लिए उपर वर्णित उप–कंडिका (i), (ii) एवं (iii) की पूर्व अर्हता मापदंड लागू नहीं होंगे। आवेदक के पास किसी भी सरकारी योजना, स्वीकृत बैंक ऋण के अन्तर्गत एक वैध मंजूरी होनी चाहिए या परियोजना के वित्त पोषण का स्रोत दिखाने वाला बैंक जमा होना चाहिए। नए उद्यमियों एवं स्टार्ट–अप को भी इन भू–खण्डों के आवंटन के लिए विचार किया जायेगा।

सभी आवेदनों जो पूर्व अहर्त्ता मापदण्डों को पूरा करते हों, को परियोजना समाशोधन समिति (PCC) के समक्ष आवश्यक मंजूरी एवं अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया जायेगा। इसके लिए आवश्यक दस्तावेजों का निर्धारण बियाडा द्वारा किया जाएगा।

5.2 परियोजना समाशोधन समिति (PCC) के समक्ष रखे जाने वाले पूर्व अहर्त्ता मापदण्डों को पूरा करने वाले आवेदनों का मूल्यांकन, प्रत्येक श्रेणी के लिए निम्न मापदण्डों एवं वेटेज के आधार पर किया जायेगा–

(i) निवेश का आकार –30%
(ii) निवेश राशि का भूखंड के क्षेत्रफल के सापेक्ष अनुपात– 20%
(iii) रोजगार परक उद्योग
  (क) 10% – यदि उद्योग कंडिका 3.2 में चिन्हित श्रेणी में से हो
  (ख) 10% – रोजगार सृजन की संख्या का भूखंड के क्षेत्रफल के सापेक्ष अनुपात
  (ग) 10% – यदि कम से कम 25%वैसे श्रमिकों का नियोजन हो जो कोविड के दौरान लौटे हों (लौटे श्रमिकों के डाटा का सत्यापन राज्य सरकार की वेबसाइट से किया जायेगा)
(iv) प्राथमिकता एवं उच्च प्राथमिकता वाले प्रक्षेत्र–10%
(उच्च प्राथमिकता क्षेत्रों और प्राथमिकता क्षेत्रों के इकाईयों को क्रमशः 10 एवं 05 अंक प्राप्त होंगें)
(v) निवेशक का टर्नओवर – 10%
(100 करोड़ रुपये से अधिक टर्नओवर वाले निवेशकों को 10 अंक मिलेंगे और शेष को यथानुपात अंक निर्धारित किया जाएगा)

भारिता एवं गणना पद्धति बियाडा की वेबसाईट पर प्रदर्शित की जायेगी।

5.3 बियाडा के परियोजना समाशोधन समिति (PCC) द्वारा एकसमान न्यूनतम कट ऑफ अंक तय किए जाएंगे और रैंकिंग सूची तैयार करने से पहले आवेदकों को सूचित किया जाएगा। यदि पात्र

आवेदकों की संख्या उस श्रेणी में उपलब्ध भू–खण्डों की संख्या से अधिक है, तो PCC उस श्रेणी में आवेदकों की रैंकिंग के आधार पर आवंटन का निर्णय करेगा। कंडिका 5.2 के अंतर्गत अपेक्षित सूचना की गलत जानकारी देने पर कंडिका 9.6 में वर्णित जुर्माना देय होगा।

5.4 वैसे सभी आवेदक जिन्हें या पूर्ण अर्हता मापदण्ड चरण में या फिर बाद में वरीयता के आधार पर निरस्त कर दिया गया हो, तो उनको सूचित करते हुए उनकी जमा राशि वापस कर दी जाएगी। इसके बाद, जब भी, अतिरिक्त भूखंड उपलब्ध होंगे, वे नए ऑनलाइन आवेदन जमा करने के पात्र होंगे।

5.5 वैसे आवेदक जिनके परियोजना में प्लांट एवं मशीनरी में 500 करोड़ रुपये से अधिक के निवेश प्रस्ताव होंगे या 500 से अधिक व्यक्तियों का प्रत्यक्ष रोजगार सृजन होगा, उन्हें भूमि आवंटन के मामले में 10 अंकों की वरीयता दी जाएगी और उपलब्धता तथा प्राथमिकता के आधार पर आवंटन होगा।

5.6 बिहार औद्योगिक निवेश प्रोत्साहन नीति, 2016 के कंडिका–6.9 के अन्तर्गत गठित संयुक्त उद्यम इस नीति के अन्तर्गत भू–आवंटन के लिए प्राथमिकता के आधार पर पात्र होंगे एवं उपरोक्त कंडिका–5.2 में उल्लेखित मापदंड उन पर लागू नहीं होंगे।

5.7 वैसी इकाइयाँ जो पहले से ही बियाडा में काम कर रही हैं, जिनका टर्नओवर 15 करोड़ रुपये से अधिक है, साथ ही 15 करोड़ रुपये या उससे अधिक का प्लांट एवं मशीनरी में निवेश एवं 50 या उससे अधिक लोगों के लिए प्रत्यक्ष रोजगार का अवसर के साथ विस्तार को इच्छुक हो, को आवंटन में 10 अंक की वरीयता दी जाएगी। उन्हें खाली पड़ी साथ के भू–खण्डों के आवंटन में प्राथमिकता मिलेगी

5.8 कंडिका–2.2 में उल्लेखित प्रावधाानों के अनुरूप भू–खण्डों का आवंटन राज्य सरकार एवं भारत सरकार की विभिन्न योजनाओं के तहत स्वीकृत आदेशों के आधार पर किया जाएगा। आवेदनों की वरीयता स्वीकृति की तारीख अथवा SIPB के अनुशंसा की तिथि (यदि निवेश सरकारी प्रायोजित योजना से संबंधित नहीं हो)से तय होगी। सभी आवेदनों का''प्रथम प्रवेश–प्रथम निर्गम''(FIFO) विधि के आधार पर निष्पादन किया जाएगा। अनुसूचित जाति एवं अनुसूचित जनजाति लाभार्थियों को अन्य सभी श्रेणियों के लाभार्थियों से प्राथमिकता दी जाएगी। इस श्रेणी के आवंटन में कोई अन्य अतिरिक्त अहर्ता आवश्यक नहीं होगी।

5.9 कंडिका–5.1(iv) में उल्लेखित प्रावधाानों के अन्तर्गत भू–खण्डों का आवंटन राज्य सरकार एवं भारत सरकार की विभिन्न योजनाओं के तहत स्वीकृत आदेशों के आधार पर किया जाएगा। आवेदनों की वरीयता स्वीकृति की तारीख अथवा SIPB के अनुशंसा की तिथि (यदि निवेश सरकारी प्रायोजित योजना से संबंधित नहीं हो) से तय होगी। सभी आवेदनों का ''प्रथम प्रवेश–प्रथम निर्गम'' (FIFO) विधि के आधार पर निष्पादन किया जाएगा। अनुसूचित जाति एवं अनुसूचित जनजाति लाभार्थियों को अन्य सभी श्रेणियों के लाभार्थियों से प्राथमिकता दी जाएगी। कंडिका–5.1(iv) की पूर्व शर्त्तें यथावत लागू रहेंगी।

6. भू–खण्डों का मूल्य निर्धारण एवं भुगतान की शर्त्तें

6.1 औद्योगिक भूमि की दरों का निर्धारण निम्नलिखित सिद्धांतों के आधार पर किया जाएगाः–

(i) बियाडा के औद्योगिक क्षेत्रों में औद्योगिक भूमि की दर निकटवर्ती कृषि भूमि के दर की 1.5 गुना होगी और जहां निकटवर्ती कृषि भूमि उपलब्ध नहीं है, वहाँ बियाडा की भूमि की दर निकटवर्ती विकासशील भूमि के दर के बराबर होगी। यदि विकासशील भूमि दर उपलब्ध नहीं हो तो समीप की आवासीय भूमि दर मान्य होगा।

(ii) यदि निकटवर्ती कृषि भूमि की दर का 1.5 गुना निकटवर्ती विकासशील भूमि की दर से अधिक होता है, तो बियाडा भूमि की दर ऐसी विकासशील भूमि की दर पर सीमित कर दी जायेगी।

(iii) यदि बियाडा की भूमि के दर के मूल्य निर्धारण में इस संशोधन के कारण, इस नीति की अधिसूचना की तिथि के दर में 50% से अधिक की छूट मिलती है, तो बियाडा भूमि दर में छूट संशोधन के पूर्व के दर के 50 % पर सीमित कर दी जायेगी।

(iv) भूमि का आवंटन बियाडा द्वारा भूमि के अधिग्रहण के लागत दर से कम पर नहीं किया जायेगा।

6.2 बियाडा की भूमि पर स्टाम्प शुल्क और अन्य शुल्क {तथा बिहार कृषि भूमि (गैर–कृषि प्रयोजनों के लिए सम्परिवर्तन) अधिनियम, 2010 (समय–समय पर संशोधित) के अन्तर्गत अधिसूचित छूट} की गणना इस नीति के तहत निर्धारित दरों के आधार पर रजिस्ट्रार द्वारा की जाएंगी ।

6.3 इस नीति के तहत आवंटित भूमि में स्टांप शुल्क और पंजीकरण शुल्क {तथा बिहार कृषि भूमि (गैर–कृषि प्रयोजनों के लिए सम्परिवर्तन) अधिनियम, 2010 (समय–समय पर संशोधित) के अन्तर्गत अधिसूचित छूट} की छूट दी जाएगी।

6.4 अगर बियाडा के औद्योगिक क्षेत्र में कोई भी भूमि, नगर निगम और महानगरीय प्राधिकरण (पटना सहित) के सीमा के भीतर या सीमा से सटे क्षेत्र में आती है, को कंडिका–6.1 में उल्लेखित भूमि दर की छूट से बाहर रखा जाएगा तथा इस नीति के लागू होने से पूर्व की दर को जारी रखा जायेगा।

6.5 इस नीति के संचालन के दौरान, बियाडा प्लॉट के विकास के लिए कंडिका–6.1 में उल्लेखित औद्योगिक भूमि दर का केवल 25% शुल्क वसूल करेगी। औद्योगिक क्षेत्र के विकास में परिणामी संसाधन अंतराल (Resource Gap) सरकार द्वारा प्रदान किया जायेगा। बियाडा के अन्य शुल्क एवं भार अपरिवर्त्तित रहेंगें। कंडिका–6.1 में उल्लेखित औद्योगिक भूमि दर की 10% की अतिरिक्त राशि को बियाडा द्वारा प्रशासनिक लागत के लिए लिया जायेगा जिसमें औद्योगिक क्षेत्र के रख–रखाव शुल्क शामिल होगा। समय–समय पर लागू होने वाला कर आवंटी द्वारा देय होगा।

6.6 इस नीति के तहत आवंटियों को बियाडा द्वारा गणना की गई भूमि आवंटन शुल्क चुकाने के लिए 10 वर्ष का समय मिलेगा। इस मामले में पहली किस्त कुल आवंटन शुल्क का 10% होगी और शेष 09 वार्षिक किश्तों को अग्रिम चेक के माध्यम से देय होगा। इस नीति के अन्तर्गत ब्याज की दर रिजर्व बैंक ऑफ इंडिया द्वारा बैंक दर (आवंटन के वर्ष की पहली जनवरी को) + 2%होगी।इसकी गणना घटते अंतः शेष के आधार पर होगी। यदि कोई आवंटी आवंटन राशि का पूर्व भुगतान करना चाहता है तो कोई पूर्व भुगतान जुर्माना नहीं लगेगा। शेष आवंटन बकाये की गणना भुगतान की तारीख से बिना ब्याज के की जाएगी।

6.7 यदि कोई निवेशक पूर्ण आवंटन शुल्क का अग्रिम भुगतान करना चाहता है, तो वह आवंटन शुल्क पर 25% छूट का हकदार होगा।

6.8 इस विशेष नीति के तहत भू–खण्ड प्राप्त करने वाले निवेशक को आवंटन की तारीख से एक वर्ष के अंदर निर्माण कार्य एवं आवंटन की तारीख के तीन साल के अंदर वाणिज्यिक उत्पादन शुरू करना होगा। ऐसा नहीं होने पर उसका आवंटन रद्द हो जाएगा और आवंटन शुल्क बियाडा द्वारा जब्त कर लिया जायेगा। इस तरह के निरस्तीकरण के उपरांत बियाडा द्वारा अविलंब भू–खण्ड को वापस ले लिया जायेगा। इस नीति के तहत प्राप्त किये/मिलने वाले सभी लाभ,बियाडा द्वारा घोषित नियम और शर्तों के अनुरूप, चूक (Default) की तिथि से समाप्त हो जाएंगें।

6.9 इस नीति के तहत भू–खण्ड प्राप्त करने वाले निवेशक को व्यवसायिक उत्पादन शुरू करने से पहले जमीन हस्तांतरित करने की अनुमति नहीं होगी।निवेशक को व्यवसायिक उत्पादन के बाद अपनी भूमि को हस्तांतरित करने का अधिकार होगा। बियाडा द्वारा निर्धारित हस्तांतरण शुल्क लागू होगा।

7. आवेदनों की प्राप्ति की प्रक्रिया

इन नये प्रावधानों और दरों की अधिसूचना के उपरान्त, विद्यमान भू–खण्डों के लिए नये आवेदन ऑनलाइन ही आमंत्रित किये जायेंगे। तदोपरान्त इस नीति के तहत प्राप्त आवेदनों का निष्पादन यहां वर्णित प्रक्रिया और दरों के आधार पर किया जायेगा। परियोजना समाशोधन समिति (PCC) किसी एक महीने में प्राप्त सभी आवेदनों पर निर्णय अगले 15 दिनों में करेगी। समिति बैठक की समय–सारिणी निर्धारित करने के लिए स्वतंत्र होगी परन्तु यह सुनिश्चित किया जायेगा कि प्रत्येक महीने में कम–से–कम एक बैठक आयोजित होगी।

8. एक बार आम माफी

औद्योगिक क्षेत्रों का एक बड़ा हिस्सा कानूनी विवाद के विभिन्न चरणों में है, जिसके कारण औद्योगिक क्षेत्र की भूमि अनुपयोगी रह जाती है। इन भू–खण्डों को कानूनी विवाद से मुक्त करने के उद्देश्य से निम्न स्वैच्छिक आम माफी उपलब्ध होगी :–

(i) औद्योगिक क्षेत्र के अंदर औद्योगिक भूमि के सभी आवंटियों को अपने औद्योगिक भू–खण्डों/शेडों की वर्तमान स्थिति के निरपेक्ष हस्तांतरित करने की अनुमति दी जायेगी,बशर्ते उनके द्वारा बियाडा के सभी तरह के बकाये और हस्तांतरण शुल्क का भुगतान कर दिया गया हो। इस योजना के तहत् आवंटी अपने खाली प्लॉट/शेड को भी दूसरे उद्यमी को हस्तांतरित कर सकता है। नये आवंटी केवल बिहार औद्योगिक निवेश प्रोत्साहन नीति, 2016 के प्रावधानों के अनुसार भूखंड/शेड का उपयोग करेगें। हस्तांतरण की अनुमति के लिए आवंटी आवेदन करेगा। यदि एक महीने के अंदर अनुमति नहीं दी जाती है तो यह माना जायेगा कि उन्हें प्लॉट/शेड का हस्तांतरण(डीम्ड अनुमति) कर दिया गया है। डीम्ड अनुमति केवल उन कार्यकलापों पर लागू होगी, जिनके लिए बिहार औद्योगिक निवेश प्रोत्साहन नीति, 2016 के अनुसार औद्योगिक भू–खण्डों का उपयोग किया जा सकता है।

(ii) औद्योगिक भू–खण्ड/शेड के सभी आवंटियों द्वारा निर्धारित कार्यकलाप को बिहार औद्योगिक निवेश प्रोत्साहन नीति, 2016 के तहत चिन्हित किसी अन्य कार्यकलाप में बदला जा सकता है। कार्यकलाप में बदलाव के लिए किसी अनुमति की आवश्यकता नहीं होगी। कार्यकलाप परिवर्तन के एक महीने के अंदर बियाडा को इसकी सूचना देनी होगी। कार्यकलाप परिवर्तन के लिए सभी आवश्यक शुल्क माफ होंगे।

(iii) आवंटी जिनकी भूमि का आवंटन रद्द कर दिया गया था और उन्होने किसी न्यायालय में अपील दायर की थी, अपील की वापसी की शर्त्त पर उक्त भू–खण्ड के लिए दूसरे आवंटी को नामित करने का विकल्प होगा। ऐसे नामित व्यक्ति को इस नीति अन्तर्गत नया आवंटन किया जायेगा। अपीलकर्ता को शपथपत्र के माध्यम से न्यायालय में पुनः अपील नहीं करने का शपथ लेना होगा। नया आवंटी बिहार औद्योगिक निवेश प्रोत्साहन नीति, 2016 के प्रावधानों के अनुसार अपना कार्यकलाप करेंगे।

आम माफी योजना विशुद्ध रूप से स्वैच्छिक होगी। अपीलकर्त्ता इस योजना का लाभ न लेते हुए अपने अपील को जारी रख सकता है। उपरोक्त आम माफी योजना इस नीति की अवधि के लिए मान्य होगी। बियाडा द्वारा सभी कोटि के लिए आवश्यक विहत प्रपत्र निर्धारित किया जायेगा।

9. अन्य नियम और शर्तें

9.1 भूमि आवंटन के लिए इस नीति के तहत आवेदन करने वाले आवेदक बिहार औद्योगिक निवेश प्रोत्साहन नीति, 2016 (अधिसूचना संख्या 883 दिनांक 29 जून 2020 द्वारा यथा संशोधित) के "अध्याय6अ–निवेश को आकर्षित करने और कोविड–19 के कारण बिहार में लौटे श्रमिकों को रोक रखने हेतु विशेष प्रोत्साहन पैकेज'' के अधीन प्रोत्साहनों के लिए भी पात्र होंगे।

9.2 बियाडा एक ''लाइसेंस सुविधा डेस्क'' स्थापित करेगा जो इस नीति के तहत भूमि आवंटन प्राप्त करने वाले सफल आवेदक को सभी संबंधित विभागों/एजेंसियों से अनुमति की सुविधा के लिए One- Stop-Shop सेवा प्रदान करेगा।

9.3 आवंटित औद्योगिक क्षेत्रों के भू–खण्डों में किये जाने वाले सभी कार्यकलाप बिहार औद्योगिक निवेश प्रोत्साहन नीति, 2016 के प्रावधानों के अनुसार होंगे।

9.4 बियाडा के अन्य सभी नियम और शर्तें जैसे कि भूमि निरस्तीकरण करने की नीति लागू होगी।

9.5 'आवंटन नीति, 2013' को 'विशेष भूमि आवंटन एवं आम माफी नीति, 2020',अपने प्रभावी अवधि के दौरान प्रत्यादिश्ट (Override) करेगी। विभिन्न प्रावधानों के लिए गणना की दर, आवंटन की वर्तमान दर और राज्य सरकार द्वारा उक्त भूखंड के लिए अधिसूचित वर्तमान MVR के आधार पर होगी।

9.6 अचल संपत्ति का व्यापार/सट्टा के उद्देश्य से इस नीति का दुरुपयोग नहीं किया जाएगा। बियाडा अधिनियम के तहत निरस्तीकरण करने के सभी प्रावधान उस मामले में सख्ती से लागू किए जाएंगे जहां इस नीति के प्रावधान का दुरूपयोग किया गया हो।बियाडा ऐसे कब्जा करने वाले या सट्टेबाज के लिए बाजार दर एवं जुर्माना तय करेगा जो इस तरह के उल्लंघन की तारीख को विद्यमान भूमि के आवंटन की दर के दोगुना से कम नहीं होगा।

यदि भूखंड का आवंटन कंडिका 5.2 के अधीन गलत सूचना के आधार पर प्राप्त किया जाता है तो Shortfall % को आवंटन के दोगुने दर से गुणा कर वसूली की जाएगी अर्थात (दी गयी सूचना और वास्तविक कार्यान्वयन का Shortfall % X आवंटन की दर का दोगुना)

10. नीति की अवधि

यह नीति अधिसूचना की तिथि से एक वर्ष के लिए लागू रहेगी। इस नीति के कार्यान्वयन में सुगमता के लिए और राज्य में औद्योगिकरण के हित में राज्य सरकार आवश्यक अतिरिक्त निर्देश समय–समय पर निर्गत कर सकती है।

11. यदि अधिसूचना के हिन्दी एवं अंग्रेजी संस्करणों के बीच कोई विरोधाभाष उत्पन्न होता है तो अधिसूचना का अंग्रेजी संस्करण मान्य होगा।

बिहार–राज्यपाल के आदेश से,
एस0 सिद्धार्थ,
प्रधान सचिव।

The 10th September 2020

Notification

No. 5/SM (SLP)-20/2012/(Part)2528—The Corona pandemic has created unprecedented situation before the world. Bihar is not untouched by it. Millions of workers have returned to Bihar from various corners of the country. Creating jobs for them is today's foremost requirement before the government. As the overwhelming majority of these workers are industrial workers, employment for them needs to be created in the industrial sector. In order to boost investment and job creation, the government has already amended Bihar Industrial Investment Promotion Policy, 2016. Availability of land at attractive prices and easier terms is another requirement for which industry associations have been demanding for quite some time. Hence, in exercise of powers conferred u/s 14(e) of Bihar Industrial Area Development Authority (BIADA) Act, 1974, (amended from time to time), the Government of Bihar is pleased to notify the following directions regarding the policy and procedure for allotment of land by BIADA, in the Industrial areas under its control; keeping in view the increasing demand for industrial plots in relation to availability of land.

1. Category of industrial plots.—

1.1 The total plots available with BIADA in new industrial areas shall be divided in various categories, as under.—

a. Size upto 0.25 Acres
b. Size larger than 0.25 acres upto 0.50 acres
c. Size larger than 0.50 acres upto 1.00 acre
d. Size larger than 1.00 acres upto 2.00 acres
e. Size larger than 2.00 acres upto 5.00 acres
f. Size larger than 5.00 acres

1.2 Division of plots

The plots categorized in para 1.1 above should be divided so that at least,

(a) 25% of the allottable land will be divided in plots measuring an area of 0.5 acre or less than that, and

(b) Balance 75% of the available allottable land may be divided in different sizes of plots as per demand and requirement of the entrepreneurs as may be decided by the Board of Directors from time to time.

1.3 Applications should be invited for particular plot size categories. The Board of BIADA may decide not to make allotment of the entire available land / plot in an industrial area at one time and the allotment for various categories and plots in an industrial area may be done in different stages / period.

2. Demarcation Purposes for allotment.—

2.1 BIADA shall place a list of plots available for allotment to a prospective applicant, on its website (www.biadabihar.in). The number of available plots with area of the plot shall be available on the website and the same would be updated on the last working day of every month.

2.2 BIADA shall reserve 10% of the total area of plots in the Industrial Area developed/acquired on or after 1st January 2020 and lands acquired from the Sugar Cane mills for the following category of entrepreneurs: (i) SC/ST Entrepreneurs, (ii) Extremely Backward Caste Entrepreneurs, (iii) Women Entrepreneurs. The size of these plots shall not be bigger than 0.25 acres. The reserved plots shall be further reserved in the ratio of 60% for SC/ST, 30% for EBC and 10% for Womenand Differently abled.

2.3 Lands under category 1.2(a) shall be reserved for Micro and Small enterprises and startups.

3. Purposes for allotment

3.1 The land under this policy will be allotted to the following sectors/units.—

(i) Manufacturing Industries which have significant job creation potential as mentioned in the list of Priority Sectors and High Priority Sectors under the Bihar Industrial Investment Promotion Policy, 2016.

(ii) Sectors in which the skilled workers working in manufacturing units in other states who returned to the State during COVID-19 were employed.

3.2 Some of the sectors/units which are eligible for allotment under this policy, based on the skill survey of the workers returning to the State, are as follows:-

(i) Garment and Textile
(ii) Sports Goods
(iii) Leather Goods
(iv) Food Processing
(v) Furniture Manufacturing
(vi) Metal Fabrication
(vii) Gems &Jewellery
(viii) Electrical and Electronic Hardware manufacturing

The Board of Directors of the Authority will have the right to revise the list based on the skill survey undertaken by the State Government Agencies from time to time during the policy period.

3.3 The State Government shall have the right to declare any particular industrial area or a part of it to be reserved for a specific activity, and in that case, that area or part of that, would be allotted only for that specific activity, unless changed or de-reserved by the government.

3.4 In case a category of industry to be established is in wider interest of the state, the government may issue directions for allotment of specified area of land in a specific industrial area for such category of industries, and that shall be binding on the Authority. This direction shall however not be in contravention of the Bihar Industrial Investment Promotion Policy, 2016.

4. Competent Authority for allotment.—

4.1 "The Bihar Industrial Area Development Authority (Financial, Service and Technical) Regulations, 2007" provides, inter alia, vide the Regulation 1.4.1, a Project Clearance Committee (PCC) comprising of :-

(i) Managing Director, BIADA,
(ii) All Executive Directors,
(iii) Director of Industries or his representative,
(iv) Joint Secretary, Finance Department, Government of Bihar,
(v) Chairman, Bihar State Pollution Control Board or his representative,
(vi) Consultants of the BIADA - to be nominated by the Managing Director,
(vii) Two Representatives of Industries Associations in Bihar.

4.2 All allotment of land has to take place through the PCC. The competent sanctioning authority for allotment of land after due clearance from PCC is the Managing Director, BIADA.

4.3 BIADA shall call for application for allotment of land specifically under the categories mentioned in para 1.1 online and the scrutiny of application shall happen under each category.

5. Procedure of allotment.—

5.1 The Managing Director, BIADA shall conduct scrutiny of the application received online based on the pre-qualification criteria prescribed below:-

(i) Net-worth of investor - should be at least 20% of the proposed investment.
(ii) The investor must have an average annual turnover of at least Rs. 50 crores in the preceding three accounting years.
(iii) The investor should have an operating profit in at least two of the previous three years.

(iv) For allotment of plots under category 1.2(a), the pre-qualification criteria mentioned in Sub-clause (i), (ii) and (iii) above shall not apply. The applicant should have a valid sanction under any government scheme, sanctioned bank loan or should have a bank deposit showing the source of funding of the project. New entrepreneurs and startups will also be considered for allotment of these plots.

All the applications meeting the pre-qualification criteria should be presented to the PCC for necessary clearance and approval. The documents required in this regard shall be prescribed by BIADA.

5.2 The applications meeting the pre-qualification criteria will be evaluated based on the following criteria and weightage for each category before being placed at the PCC:-

(i) Investment size – 30%

(ii). Investment to area of land ratio – 20%

(iii) Employment intensive industries

(a) 10% if the industry falls under the category (as identified under Clause 3.2)

(b) 10% ratio of employment/ area of land applied

(c) 10% if 25% of labour which returned during Covid are employed [data from the related website of the State Government]

(iv) Priority & High Priority Sectors– 10% (Units in High Priority Sectors and Priority Sectors in terms of Bihar Industrial Investment Promotion Policy, 2016, will get 10 points and 5 points respectively)

(v) Turnover of the investor – 10% (Investors having turnover more than Rs. 100 crore shall get 10 points and the rest shall be prorated).

The weightage and the calculation methodology shall be published on the BIADA website.

5.3 Uniform minimum cut off marks shall be decided by the Project Clearance Committee (PCC) of BIADA and the same will be communicated to the applicants before preparation of ranking list. If the number of eligible applicants is more than the number of available plots in that category, the PCC shall decide the allotments on the basis of ranking of the applicants in that category. Any wrong declaration of data mentioned in para 5.2 shall invite penalty as mentioned in para 9.6

5.4 All unsuccessful applicants either eliminated at the pre-qualification stage or later on the basis of ranking shall be informed and their security money shall be refunded. Thereafter, whenever, there are more plots available, they would be eligible to submit fresh online applications.

5.5 Those applicants having investment proposals of more than Rs.500 crores in Plant and Machinery, or direct employment to more than 500 persons shall be given preference of 10 points in the matter of allotment of land subject to availability and also givenpriority in allotment.

5.6 JVs formed under Clause 6.9 of Bihar Industrial Investment promotion Policy, 2016 shall be eligible for land allotment under this Policy on priority basis and criteria mentioned in Clause 5.2 above shall not apply to them.

5.7 Those units which are already working in BIADA, having turnover exceeding Rs. 15 crores and are desirous of expansion with expansion plan involving investment in plant and machinery of Rs. 15 crores or more and direct employment of 50 persons or more shall be given preference of 10 points in allotment. They will get priority in allotment to adjoining vacant lands.

5.8 Allotment as per the provisions of Clause 2.2 above shall be allotted on the basis of the sanction orders under various State Government / Government of India schemes. The date of such sanction or recommendation by State Investment Promotion Board (SIPB) (in case the investment does not relate to a Government sponsored scheme) shall decide the seniority of the applications. All applications shall be processed under First-in-First-Out (FIFO) method. The SC/ST beneficiaries shall be given priority over all other categories of beneficiaries. No other qualifying criteria shall be required under this category of allotment.

5.9 Allotment under the provisions of Clause 5.1.(iv) above shall be done on the basis of the sanction orders under various State Government/ Government of India schemes. The date of such sanction or recommendation by SIPB (in case the investment does not relate to a Government sponsored scheme) shall decide the seniority of the applications. All applications shall be processed under First-in-First-Out (FIFO) method. The SC/ST beneficiaries shall be given priority over all other categories of beneficiaries. Other preconditions as mentioned in Clause 5.1(iv) shall apply.

6. Pricing and payment terms of the Plots.—

6.1 Following principles will be applied when determining the rates of industrial land:

(i) Rate of industrial land in industrial areas of BIADA shall be 1.5 times that of adjoining agricultural land and wherever adjoining agricultural land is not available, the rate of BIADA land shall be equal to that of adjoining developing land rate. In case the developing land rate is not available then the adjoining residential land rate shall be considered.

(ii) In case, 1.5 times of the agricultural land rate is more than that of the developing land rate, the rate of BIADA land shall be capped at the rate of such adjoining developing land.

(iii) If due to this revision in pricing of land rate in BIADA, the rate gets discounted more than 50% of the rate as on the date of notification of this policy then the downward revision in BIADA land rate shall be capped at 50% of the pre-revision rate (rate existing prior to this policy).

(iv) The land shall not be offered to the allottee below the cost of acquisition of the land by BIADA.

6.2 For the purposes of calculation of stamp duty and other fees on BIADA lands, rates determined under this Policy only shall be taken by the Registrar of Lands {including the exemptions notified under The Bihar Agriculture Land (Conversions for Non-Agriculture Purposes) Act, 2010 (Amended from time to time)}.

6.3 All lands allotted under this Policy shall be exempt from stamp duty and registration charges before the Registrar of Lands {including the exemptions notified under The Bihar Agriculture Land (Conversions for Non-Agriculture Purposes) Act, 2010 (Amended from time to time)}.

6.4 If any land in an industrial area of BIADA comes within the territorial limits of or shares border with a Nagar Nigam, Metropolitan Authority (including Patna) or the industrial area is adjoining municipal (Nagar Nigam) limits, shall be kept out of the land rate discount mentioned in Clause 6.1 above and the previous rate prior to this policy shall continue to be in force.

6.5 During the operation of this Policy, BIADA shall levy only 25% of industrial land rate mentioned at Clause 6.1 towards Development charges attributable to the plot. The resultant resource gap for development of land shall be provided to BIADA by the Government towards development of industrial area. Other charges and levies of BIADA shall remain unchanged. An additional amount of 10% of industrial land rate mentioned at Clause 6.1 shall be charged by BIADA towards administrative cost which shall include maintenance charges of Industrial area. The taxes as applicable from time to time shall be payable by the allottee.

6.6 The allottee under this Policy shall get 10 years to repay the land allotment charges calculated by BIADA. The first installment in this case shall be 10% of the total allotment charge and all remaining 9 yearly installments shall be payable in advance through post dated cheques. The applicable rate of interest under this Policy shall be RBI declared bank rate (as on 1st January of the year of allotment) + 2% on reducing balance basis. If an allottee wants to prepay the allotment dues, there shall be no prepayment penalty, balance allotment dues shall be calculated from the date of payment without any interest.

6.7 If an investor desires to pay full allotment charges upfront, he shall be entitled to 25% discount on the allotment charge.

6.8 An investor getting land under this special Policy shall commence construction work within one year of date of allotment and commercial production within three years of date of allotment failing which the allotment shall be cancelled, allotment charges paid shall be forfeited and resumption of plot shall be taken immediately by BIADA on such cancellation. All the benefits availed/ being availed under this policy shall seize from the date of such default as per terms and conditions as declared by BIADA.

6.9 An investor who has been allotted land under this Policy shall not be allowed to transfer land before the start of commercial production. However, an investor will be entitled to transfer his land after commercial production. The transfer charges as prescribed by BIADA shall apply.

7. Procedure of receipt of applications.—

After these new procedures and prices are notified, fresh applications shall be invited online only for the existing plots. Thereafter, the applications received under this Policy shall be decided as per procedure and prices contained herein. The PCC shall decide all the applications received within a month within the next fifteen days. The PCC shall be free to decide the schedule for the meeting however it shall be ensured that at least one meeting is held every month.

8. One-time amnesty.—

A large part of the Industrial Areas is under various stages of litigation leading to the industrial areas remaining unutilized. In order to ease these lands under litigation, the following voluntary amnesty shall be available:

(i) All allottees of industrial lands under the industrial area shall be allowed to transfer their industrial plots/sheds, irrespective of the status of the allotted plot/shed, to a transferee after settling all the dues of BIADA and after paying transfer charges. The allottee, under the amnesty scheme, can also transfer a vacant plot/shed to a transferee. The new allottee shall only use the plot/shed as per the provisions of the Bihar Industrial Investment Promotion Policy 2016. The allottee shall apply for permission for transfer. In case the permission is not granted within a month it shall be deemed to have been granted. However, deemed permission shall apply to only those activities for which industrial plots can be utilised as per Bihar Industrial Investment Promotion Policy, 2016.

(ii) All allotees who possess an industrial plot/shed can change the activities to any activities identified under the Bihar Industrial Investment Promotion Policy, 2016. No permission shall be required for change of activity. The BIADA may be informed of the change of activity within one month of the change of the activity. All required fees for change of activity are waived.

(iii) Any allottee whose land allotment was cancelled and has filed an appeal in any court of law can on the condition of withdrawal of appeal shall have the option to nominate an allottee for the plot under appeal. Such a nominee shall only be allotted afresh under this policy. The appellant shall have to forego the option of appeal in any court of law through an affidavit. The new allottee can only carry out activities as per the provisions of the Bihar Industrial Investment Promotion Policy 2016.

The amnesty scheme shall be purely voluntary. The appellant may continue to pursue their appeals in case they wish to not opt for this amnesty scheme. The above amnesty scheme shall only be valid for the period of this policy. BIADA shall prescribe necessary formats for application under each category.

9. Other Terms and Conditions

9.1 The applicants applying under this policy for land allotment will also be eligible for incentives under "Chapter 6A. Special Incentive Package for attracting Investments and retaining workers returning to Bihar on account of Covid-19 scenario" as notified under the amendment to the "Bihar Industrial Investment Promotion Policy, 2016" (Notification No. 883 dated 29th June 2020).

9.2 BIADA shall establish a "License Facilitation Desk" which will provide a one-stop-shop service for facilitating clearance from all concerned Departments/ Agencies to the successful applicant receiving land allotment under this policy.

9.3 All activities to be carried out in the allotted industrial areas plots shall be as per the provisions of the Bihar Industrial Investment Promotion Policy, 2016.

9.4 All the other terms and conditions of BIADA such as Cancellation Policy shall apply.

9.5 The present policy shall override allotment policy 2013 during the policy period. The rate for calculation for various provisions shall be at the current rate of allotment and the current MVR of the land as notified by the State Government.

9.6 This policy shall not be misused for the purpose of speculation of real estate. All the provisions of cancellation under the BIADA Act shall be strictly enforced in the case where provisions of this policy have been mis-utilized. BIADA shall decide the market rate and penalty for such squatters and speculators which shall not be less than twice the rate of allotment of the land as on the date of such violation.

In case the land is obtained by a wrong declaration under para 5.2 the quantum of shortfall percentage multiplied by twice the rate of allotment, shall be recovered i.e (% shortfall in between declaration and actual implementation multiplied by two times of rate of allotment)

10. Period of the policy.—

This Policy shall be applicable for only one year from the date of notification. The Government of Bihar may from time to time issue such other and further directions which may facilitate implementation of this policy and/or found necessary to be followed in the interest of industrialization in the State of Bihar.

11. If there is any conflict between Hindi version and English version of the notification, notification in English version shall prevail over the Hindi version.

By Order of the Governor of Bihar.

S. SIDDHARTH,

Principal Secretary.

अधीक्षक, सचिवालय मुद्रणालय,

बिहार, पटना द्वारा प्रकाशित एवं मुद्रित।

बिहार गजट (असाधारण) 724-571+1000-डी0टी0पी0।

Website: http://egazette.bih.nic.in